

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE: Dr.Lorella Triglione
Procedimento di Esecuzione immobiliare
R.G.E 38/2020



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE

Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136
Tel/fax: 0817144609 - cell.: 3473362447 - e-mail: mirellaventrone@libero.it
C.F.: VNTMLL69T681234W - P.IVA 06156291210



Sommario

INCARICO.....	3
ACCESSO	3
BENI IN ESECUZIONE	3
LOCALIZZAZIONE DEI BENI.....	6
CONFINI E PARTI COMUNI.....	9
DESCRIZIONE immobili oggetto di valutazione.....	10
CRONISTORIA CATASTAL E.....	14
FORMALITÀ PREGIUDIZIE VOLI.....	15
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	17
STATO DI OCCUPAZIONE.....	17
FORMAZIONE LOTTI	17
CONSISTENZA.....	20
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI	17
NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA.....	17
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	20
METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA.....	21
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE	44
CONCLUSIONI	44



INCARICO

Con Decreto del 05-08-2024, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: mirellaventrone@libero.it, PEC: mirella.ventrone@archiworldpec.it, Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28-06-2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito al G.E. Dott.ssa Lojodice del tribunale di Napoli Nord

ACCESSO

Il giorno 26-07-2023, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario avv. Marco D'arcangelo, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da n.4 immobili siti in Melito(Na) facenti parte di un unico fabbricato destinato a civili abitazioni. L'intero compendio si trova in Melito, località Signorelli (catastralmente particella 1601, via delle Ginestre n.14 A). In tale occasione non è stato possibile accedere ai cespiti per cui in data del 28-07-2023 la scrivente ha effettuato nuovamente presso gli immobili staggiati e procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonchè ad accurati rilievi metrici e fotografici.

BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti **dalla piena proprietà dei seguenti immobili siti in Melito alla Via delle Ginestre n.14/A:**

**n.4 immobili di cui n.3 a destinazione residenziale e n.1 adibito a garage (cat. C/6).
Gli immobili fanno parte di un unico fabbricato di n.3 livelli fuori terra e piano seminterrato.**

- **Bene N°1-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano terra ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5 vani, superficie di 96,00 mq, rendita euro 361,52.
- **Bene N°2–** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano I ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 3, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5 vani, superficie di 97,00 mq, rendita euro 361,52..
- **Bene N°3-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano II/III ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5,5 vani, superficie di 97,00 mq, rendita euro 397,67.



- **Bene N°4**- Unità immobiliare (immobile a destinazione C/6) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano S1 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consistenza di 126 mq., rendita euro 208,24.

PREMESSA

Il compendio pignorato comprende n.4 unità immobiliari siti nel comune di Melito di Napoli, facenti parte di un fabbricato costruito in aderenza ad altri edifici destinati ad edilizia residenziale (complesso edilizio a schiera). Dalle visure catastali risulta che tutti gli immobili staggiti sono regolarmente identificati, sono presenti le planimetrie catastali e la sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello presente negli atti dell'agenzia delle entrate. Sono state effettuate le visure ipotecarie su tutte le unità immobiliari, reperiti gli atti di provenienza che certificano il ventennio ed effettuato visura camerale della

Dalla disamina degli atti di provenienza e dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Melito, risulta che l'intero compendio pignorato è parte di un edificio inserito in un complesso piano di lottizzazione edilizia realizzato dalla

nell'ambito di accordi stipulati tra il comune e la società riguardanti concessioni convenzionate su terreni aventi diverse destinazioni urbanistiche. I documenti presenti presso l'ufficio tecnico del comune certificano che i terreni lottizzati sono stati oggetto di ripetuti frazionamenti per cui le particelle originarie non corrispondono a quelle attualmente presenti nelle visure catastali così come non vi è corrispondenza tra le particelle identificate negli atti di provenienza e quelle riscontrate nelle successive concessioni edilizie rilasciate così come nelle visure attuali. In particolare, il fabbricato di cui gli immobili staggiti sono parte ricade sull'area C del PRG del comune di Melito (zona di espansione)

L'operazione di lottizzazione effettuata da _____ a partire dagli anni 2000 comprendeva un'ampia estensione di terreno complessivamente denominata di ' Via Signorelli' appartenente al comune di Melito sulla quale fu costruito anche l'edificio nel quale sono inseriti gli immobili staggiti, zona che oggi è denominata ' via delle Ginestre'. In data successiva al completamento dei lavori di costruzione, l'08-07-2007 e in seguito anche in data dell'06-08-2008 il nucleo operativo della guardia di Finanza di Giugliano in Campania ha effettuato il sequestro di quasi tutti i fascicoli cartacei presenti negli archivi dell'ufficio tecnico del comune e intestati alla società esecutata. Tale documentazione riguardava le concessioni rilasciate a seguito delle convenzioni approvate e successivamente stipulate in data del 02-05-2001 (rep.3594, racc.720) poi modificate in data del 07-11-2001 (rep.7026, racc.1354) tra il comune di Melito e la società _____

Nei verbali di sequestro sono elencate, tra l'altro, anche le concessioni n.25/26/27/28/29 che si presume possano riguardare la costruzione del complesso a schiera che comprende il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte. Non è stato possibile reperire né nella sede della guardia di Finanza del comune di Giugliano né all'interno dei faldoni riguardanti il processo penale a carico di

conservati nell'archivio della Procura la presenza delle concessioni sequestrate.



Si precisa che con delibera della commissione straordinaria n.190 del 06-12-2007 il comune di Melito si pronunciava, in base al principio di autotutela, sull'annullamento delle concessioni edilizie rilasciate alla società _____ in esecuzione della delibera di G.M.39/01 e delle convenzioni sopraelencate. Lo stesso comune disponeva l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree e degli edifici insistenti sui terreni e ne stabiliva i termini per la trascrizione nei registri immobiliari al fine di demolire le opere realizzate. La sottoscritta ha prelevato tutte le ordinanze di revoca delle concessioni oggetto di sequestro e le relative trascrizioni effettuate in data del 31-10-2014 presso l'agenzia delle entrate riguardanti i provvedimenti di detta acquisizione gratuita dei complessi edilizi al patrimonio del comune.

Dai faldoni esaminati presso l'archivio della Procura della Repubblica ed in particolare dal procedimento di cui il fascicolo rife.22720/02 Dr. M.C. Ribera, e dalle sentenze derivanti dai procedimenti penali a carico della società _____ è risultato che: il GUP di Napoli, dott. Polito in data del 07-10-2008, emetteva sentenza n.3288/2008 nella quale dichiarava non luogo a procedere per tutti i reati contestati alla società _____, incluso quello riguardante la lottizzazione abusiva. Successivamente il TAR della regione Campania, sentenza n.4934/2009 del 27/07/2009 confermava invece il reato di lottizzazione abusiva per le aree la cui destinazione urbanistica prevista nel PRG del comune di Melito prevedeva il collocamento di insediamenti industriali (zona D) e agricoli (zona E). Le aree urbanizzate e lottizzate sulle quali sono stati edificati i parchi di via Madonnelle e di Corso Europa risultano a tutt'oggi incamerate al patrimonio del comune di Melito. La sentenza del Consiglio di stato n.5170 del 2010 confermava il reato di lottizzazione abusiva per tutti gli immobili costruiti in aree qualificate come zone D ed E del PRG vigente.

Il comune di Melito ha successivamente emanato l'ordinanza n.69/2014 con cui ha confermato la revoca delle concessioni edilizie rilasciate (Zone a destinazione urbanistica D ed E, cioè tra Corso Europa e via Madonnelle) a _____ e ha trascritto presso l'Agenzia delle Entrate l'acquisizione al patrimonio comunale di ben 18 fabbricati identificati sulle attuali particelle dei terreni già precedentemente frazionate.

Riguardo alla lottizzazione effettuata dalla società _____ sulla aree a destinazione urbanistica C, si segnala che nella sentenza del 07-02-2012 del tribunale di Napoli, sezione penale, si legge che...'le costruzioni edificate dalla società _____ facenti parte del foglio 2 del catasto terreni (zona C) sono frutto di una lottizzazione abusiva operata dalla società che preventivamente frazionava le particelle di terreno originarie per beneficiare degli ulteriori aumenti di indici di cui all'art.5 del regolamento di attuazione del PRG...'.

Da quanto riscontrato si deduce che anche gli immobili costruiti all'epoca in zone C di completamento, seppur oggi non oggetto di procedimenti in corso all'epoca non erano in linea con le prescrizioni urbanistiche previste nel PRG del comune di Melito. Nell'atto di provenienza ultraventennale del 21-10-2003 ed in quello 16-03-2004 a cura del notaio Alfredo Arbore riguardante la compravendita del terreno di sedime del fabbricato su cui gli immobili staggiti soggiacciono, risulta allegata anche la concessione edilizia n.28/2002 rilasciata dal comune di Melito. Tale C.E. ricade sul terreno inquadrato urbanisticamente nella zona C, zona in cui la prescrizione attuativa del PRG prevede un massimo di n.2 di piani fuori terra. In sede di sopralluogo risultava che il fabbricato staggito, anch'esso ricadente in zona C, era composto da n.3 livelli fuori terra.



Si specifica che in occasione dei vari accessi la scrivente ha sollecitato più volte la collaborazione della parte esecutata circa la verifica della corrispondenza delle concessioni edilizie ma nulla è pervenuto alla sottoscritta

Sempre nell'atto di provenienza ultraventennale del 16-03-2004 a cura del notaio Alfredo Arbore(vedi allegati) sulla compravendita del terreno di sedime del fabbricato di cui gli immobili sono parte, risulta che la concessione edilizia n.28/2002 rilasciata dal comune di Melito prevedeva la costruzione di edifici destinati ad uffici e a civili abitazioni. Ciò conferma quanto rilevato in sede di sopralluogo dove si è verificato, invece, che tutto il complesso edilizio di cui le unità immobiliari pignorate sono parte è destinato ad edilizia abitativa e non risultano rilasciati permessi per il cambio di destinazione d'uso.

Dalle ricerche effettuate e dai riscontri documentari non risulta allo stato attuale alcun provvedimento sanzionatorio rilasciato dal comune né risultano accertamenti in corso di verifica sui cespiti che costituiscono il compendio staggito. Allo stato attuale le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano nella libera disponibilità della società così come verificato anche nelle visure ipotecarie effettuate sugli appartamenti. Il comune di Melito non ha emesso alcuna ordinanza né decreti restrittivi/sanzionatori, di confisca o di demolizione sugli immobili costruiti in via delle Ginestre.

In considerazione di quanto sopra descritto, in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale, data l'impossibilità di verificare la corrispondenza tra i grafici delle concessioni edilizie rilasciate e lo stato attuale dei luoghi perché non presenti negli archivi del comune né in quelli della guardia di finanza né nei fascicoli della Procura, la scrivente ritiene di dover valutare il compendio pignorato in base al suo Valore di mercato decurtato di un ulteriore 30%. Non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di Melito in merito alla conformità della lottizzazione realizzata rispetto alle prescrizioni urbanistiche stabilite. Si è quindi provveduto ad utilizzare il criterio del valore commerciale in fase esecutiva con la decurtazione aggiuntiva del 30% per trovare il più probabile valore di base d'asta a cui possono essere venduti in fase di esecuzione forzata

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

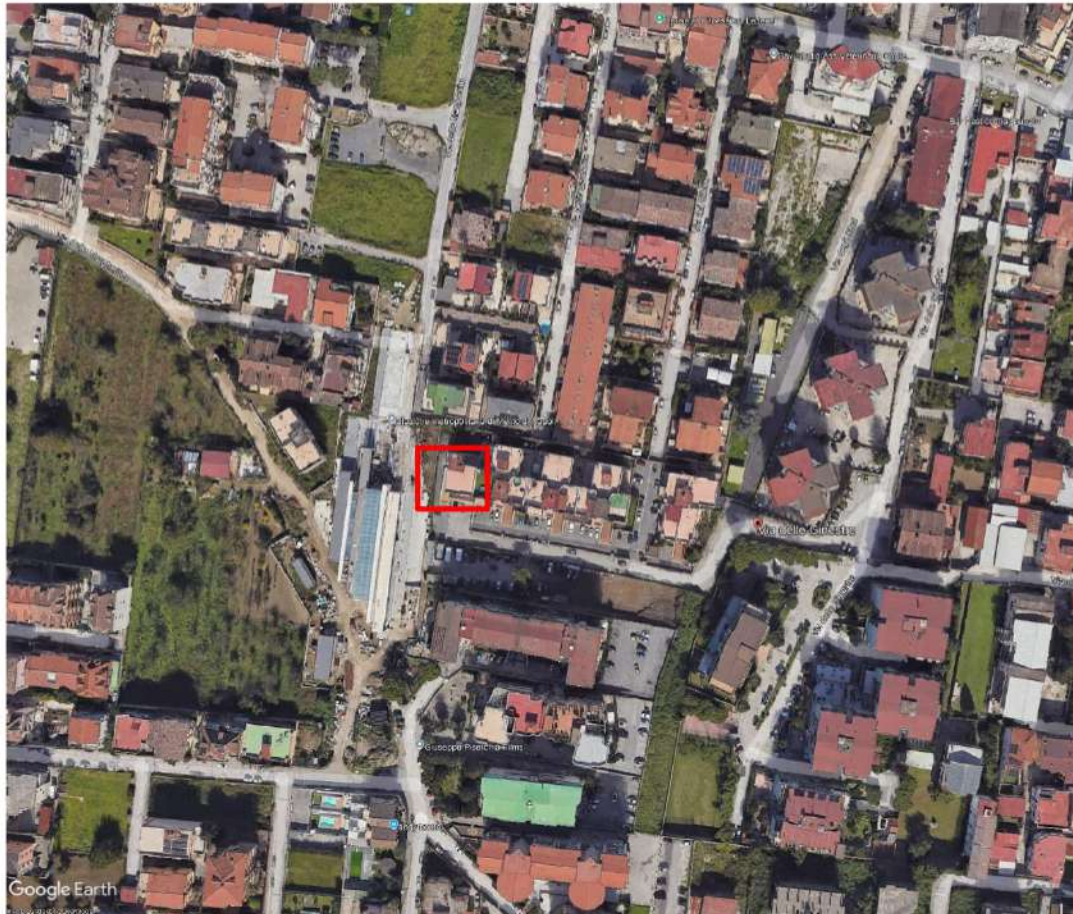
I beni sottoposti a pignoramento risultano tutti ubicati nel Comune di Melito (NA) alla via delle Ginestre n.14/A e consistono in n.4 immobili complessivi di cui i primi 3 sono a destinazione residenziale e l'ultimo è adibito a garage. I primi 3 sono classificati rispettivamente con i sub n.2, sub.3 e sub.4 mentre l'ultimo è identificato con il sub.4. Il foglio è il n.2, la particella è la n 1601 (che catastalmente corrisponde alla stessa particella del catasto terreni).

Tutto il compendio pignorato fa parte di un unico fabbricato facente parte di un complesso edilizio a schiera. Gli immobili sono ubicati al livello seminterrato (sub.5), al piano terra (sub.2), al primo piano (sub.3) e al piano secondo (sub.4).



Tutto il compendio è facilmente raggiungibile dalla strada Statale via Signorelli dalla quale si accede alla traversa di via delle ginestre, strada senza uscita che termina con l'edificio pignorato.

Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione del fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di esecuzione:



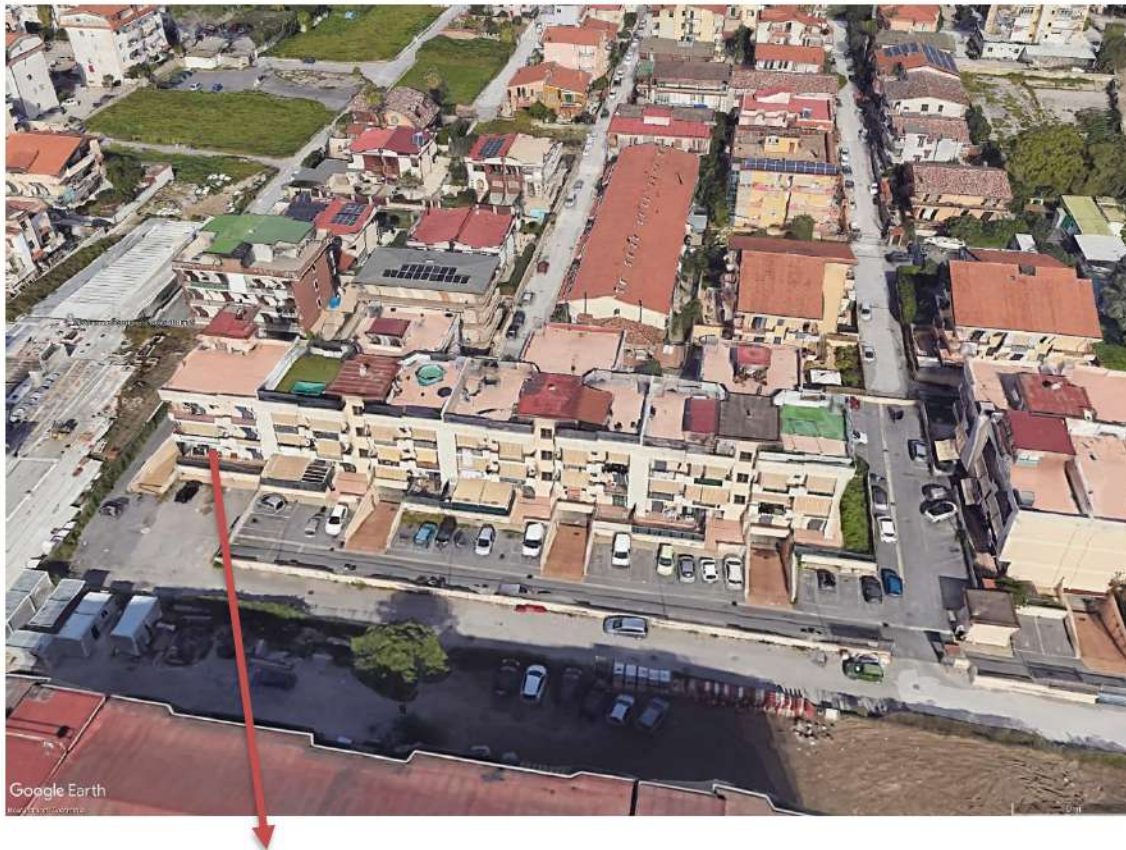


Fig. 1: fabbricato compendio pignorato



Fig.2: visione d'insieme del compendio pignorato, identificazione del fabbricato





VAX catastale

CONFINI E PARTI COMUNI

Coerenze: gli immobili identificati dalla particella 1601, nel loro insieme, fanno parte di un unico fabbricato confinante a Nord con la particella 1388 ad est con la particella 1423 ad ovest con la particella 1460 e a sud con la particella 1553.

Confini Sub.2: a nord con sub. 1, a sud con via delle ginestre, ad est con particella 1553 e ad ovest con particella 1480

Confini Sub.3: a nord con sub. 2, a sud con via delle ginestre, ad est con particella 1553 e ad ovest con sub.1

Confini Sub.4: a nord con sub. 2, a sud con via delle ginestre, ad est con particella 1553 e ad ovest con sub.1

Confini Sub.5: a nord con sub. 1, a sud con via delle ginestre, ad est con sub.1 e ad ovest con particella 1553

Descrizione sommaria e consistenza:

Tutti gli immobili pignorati si trovano a diversi livelli di un unico fabbricato adibito a civili abitazioni facente parte di un complesso edilizio a schiera. L'accesso all'edificio è da via delle Ginestre, una traversa della strada comunale via Signorelli. La destinazione urbanistica dei terreni in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Caivano (P.R.G.), è quella di "C – espansione

residenziale”;

DESCRIZIONE immobili oggetto di valutazione

Beni pignorati appartamenti al catasto fabbricati:

n.4 immobili di cui n.3 a destinazione residenziale e n.1 adibito a garage (cat. C/6). Gli immobili fanno parte di un unico fabbricato di n.3 livelli fuori terra e piano seminterrato.

- **Bene N°1-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano terra ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5 vani, superficie di 96,00 mq, rendita euro 361,52.
- **Bene N°2-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano I ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 3, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5 vani, superficie di 97,00 mq, rendita euro 361,52..
- **Bene N°3-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano II/III ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5,5 vani, superficie di 97,00 mq, rendita euro 397,67.
- **Bene N°4-** Unità immobiliare (immobile a destinazione C/6) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano S1 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consistenza di 126 mq., rendita euro 208,24.

I beni sono costituiti da unità immobiliari indipendenti che ricadono sulla particella n. 1601 che corrisponde alla stessa particella del catasto terreni n.1601.

Il bene n.1 è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra del fabbricato. L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, cucina, n.2 bagni e n. 2 terrazzi a livello. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. Mentre i terrazzi misurano circa 40,00 mq ciascuno. L'immobile è occupato dal _____ (vedi verbale accesso custode)

Il bene n.2 è costituito da un'unità abitativa sita al primo piano del fabbricato. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, n. 2 bagni e cucina. Completano l'appartamento n.2 balconi di circa 38,00 mq complessivi. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. L'immobile è abitato dal sig. _____ (vedi verbale accesso del custode)

Il bene n.3 è costituito da un'unità abitativa sita al secondo piano del fabbricato ed è suddiviso su due livelli: appartamento e terrazzo di copertura. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, n.2 bagni e cucina. Completano l'appartamento n.2 balconi di circa 38,00 mq complessivi. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. Mentre quella del terrazzo di copertura è di circa 130,00 mq. L'immobile è abitato dal sig. _____ e



la moglie (vedi verbale accesso custode)

Il bene n.4 è costituito da un locale sito al livello seminterrato e adibito a garage. La distribuzione interna non corrisponde allo stato dei luoghi per piccole difformità riguardanti la distribuzione dello spazio interno. La superficie complessiva è di circa 130,00 mq. Al locale si accede tramite una discesa carrabile. L'immobile risulta utilizzato da _____, figlio di _____, (vedi verbale del custode)

Gli immobili descritti fanno parte di un unico fabbricato ma hanno accesso indipendente da una scala comune all'interno del fabbricato. L'edificio è provvisto anche di ascensore ma allo stato attuale non è funzionante. Non risultano oneri condominiali non pagati in quanto in sede di accesso il sig. _____ dichiarava che le spese erano divise bonariamente tra i condomini.





restituzione virtuale del fabbricato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

DATI CATASTALI

BENE 1

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	2	1601	2	A/2	4	5 VANI	109,00 mq.	361,52	T

BENE 2

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Class	Consiste	Sup. cat.	Rendita	Piano

						e	nza				
	2	1601	3		A/2	4	5, vani	109,00 mq	361,52	I	

BENE 3

Catasto FABBRICATI (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	rendita	Piano
	2	1601	4	A/2	4	5,5 vani	119,00 mq	397,67 euro	2/3

BENE 4

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	2	1601	5	C/6	3	126,00 mq.	140,00 mq	208,24 euro	S1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

TITOLARITÀ

I beni in esecuzione, così come sopra descritti ed identificati come Beni n.1-2-3-4, risultano in piena proprietà:

-

(Proprietà 1000/1000)

Tale immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-

(Proprietà 1000/1000)

E' stata prodotta visura camerale della società (vedi allegati) e visure ipotecarie sugli immobili ipotecati (Cfr. In allegato)



PROVENIENZA VENTENNALE

- Il terreno su cui insistono le unità immobiliari è pervenuto alla società per la quota dell'intero in piena proprietà con atto di compravendita del 16.03.2004 a cura del notaio Alfredo Albore di Forio, rep. N.76611/30127 da
- Ai suddetti proprietà era pervenuta per atto di divisione a stralcio del 25.11.2003 a cura del notaio Alfredo Albore, rep n.75847 e successiva rettifica del 25.11.2003, rep .n.75847/29763
- Antecedentemente l'atto di divisione il terreno era di proprietà per la quota di 1/8 ciascuno di e con atto di compravendita a cura del notaio Alfredo Albore di Forio, rep. N.7599 da alla quale l'immobile apparteneva per successione dai genitori e
- La quota pari a 2/12 della proprietà era di per la successione dopo la morte di
- La signora ha accettato con beneficio di inventario l'eredità del predetto de cuius con verbale emesso dalla pretura del 03.03.1993
- Si rileva accettazione di tacita eredità del de cuius da parte degli eredi pubblicata in relazione dell'atto notarile del 25-12-2003 con rogito del notaio Alfredo Albore di Forio, rep. N.75847
- La quota di 500/3000 della piena proprietà al sig. e quota paria a 500/6000 a per la successione data dalla morte di
- Con verbale emesso dal tribunale di Napoli il 28.03.2000 accettava con beneficio d'inventario l'eredità di La trascrizione dell'accettazione è stata pubblicata in data del 20.04.2005
- A il terreno era arrivato con atto di compravendita del 22.01.1977 a cura del notaio Giuseppe De Luca di Napoli da

CRONISTORIA CATASTALE

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione degli immobili. Si rileva che gli immobili identificati al catasto fabbricati presentano una planimetria catastale e la particell terreni corrisponde a quella dei fabbricati.

Le visure catastali dei fabbricati riportano la particella n.1601 che deriva dal frazionamento delle particelle n.296, 1389,1389,1422,1423,1424,1416,1418,1394,1395,1396 e 1397 del foglio n.2. tali



frazionamenti sono stati effettuati in data del 22-01-1977, in data del 25-07-1984, del 03-04-1987, del 22-04-2002, del 29-11-2002

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sub.2

Dall'esame della certificazione notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si riscontra che nel ventennio precedente la data del presente pignoramento, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2712 Registro Generale 20887

Pubblico ufficiale Repertorio 2818/7115 del 11/06/2015 IPOTECA
LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in
formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4865 del 28/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2713 Registro Generale 20888

Pubblico ufficiale Repertorio 2804/7115 del 10/06/2015 IPOTECA
LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in
formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2231 del 03/08/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 4804 del 22/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 03/08/2015 - Registro Particolare 3916 Registro Generale 29969

Pubblico ufficiale Repertorio 3044/7115 del 03/08/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 13/03/2020 - Registro Particolare 8641 Registro Generale 11338

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 13324 del
27/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 18/12/2020 - Registro Particolare 35808 Registro Generale 48888

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6376/2020 del
28/10/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5462 del 07/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Sub.3:

1. ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2712 Registro Generale 20887

Pubblico ufficiale Repertorio 2818/7115 del 11/06/2015 IPOTECA
LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in

formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4865 del 28/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2713 Registro Generale 20888

Pubblico ufficiale

Repertorio 2804/7115 del 10/06/2015 IPOTECA

LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in

formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2231 del 03/08/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 4804 del 22/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 03/08/2015 - Registro Particolare 3916 Registro Generale 29969

Pubblico ufficiale

Repertorio 3044/7115 del 03/08/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 13/03/2020 - Registro Particolare 8641 Registro Generale 11338

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 13324 del 27/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 18/12/2020 - Registro Particolare 35808 Registro Generale 48888

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6376/2020 del 28/10/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Annotazione n. 5462 del 07/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Sub.4 e Sub.5:

1. ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2712 Registro Generale 20887

Pubblico ufficiale

Repertorio 2818/7115 del 11/06/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4865 del 28/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2713 Registro Generale 20888

Pubblico ufficiale

Repertorio 2804/7115 del 10/06/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2231 del 03/08/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 4804 del 22/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 03/08/2015 - Registro Particolare 3916 Registro Generale 29969

Pubblico ufficiale

Repertorio 3044/7115 del 03/08/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 13/03/2020 - Registro Particolare 8641 Registro Generale 11338

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 13324 del



27/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 18/12/2020 - Registro Particolare 35808 Registro Generale 48888

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6376/2020 del 28/10/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Annotazione n. 5462 del 07/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Particella 1601:

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso non risultano pendenze relativa ad oneri condominiali . Non risulta essere costituito un condominio in quanto le spese riguardanti la manutenzione del fabbricato risultano essere equamente divise tra i condomini

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che gli immobili erano occupati dal soggetto esecutato e dai suoi familiari

FORMAZIONE LOTTI

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n.12498)

In considerazione che gli immobili sono parte di un unico fabbricato e che ogni cespite



è identificato catastalmente con un sub. autonomo e che ogni unità immobiliare ha accesso indipendente dalla scala comune, è possibile prevedere la vendita di ogni bene singolarmente suddividendo il compendio in n.4 lotti ognuno dei quali comprende un bene staggito.

• LOTTO I

SUB.2

• **Bene N°1-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano terra ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5 vani, superficie di 96,00 mq, rendita euro 361,52.

Il bene n.1 è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra del fabbricato. L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, cucina, n.2 bagni e n. 2 terrazzi a livello. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. Mentre i terrazzi misurano circa 40,00 mq ciascuno. L'immobile è occupato dal sig. (vedi verbale accesso custode)

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	2	1601	2	A/2	4	5 VANI	109,00 mq.	361,52	T

• LOTTO II

SUB₃

• **Bene N°2-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano I ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 3, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5 vani, superficie di 97,00 mq, rendita euro 361,52.

Il bene n.2 è costituito da un'unità abitativa sita al primo piano del fabbricato. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, n. 2 bagni e cucina. Completano l'appartamento n.2 balconi di circa 38,00 mq complessivi. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. L'immobile è abitato dal sig. (vedi verbale accesso del custode)

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					



Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Class e	Consiste nza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	2	1601	3	A/2	4	5, vani	109,00 mq	361,52	I

- LOTTO III

SUB₄

Bene N°3- Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano II/III ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5,5 vani, superficie di 97,00 mq, rendita euro 397,67.

Il bene n.3 è costituito da un'unità abitativa sita al secondo piano del fabbricato ed è suddiviso su due livelli: appartamento e terrazzo di copertura. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, n.2 bagni e cucina. Completano l'appartamento n.2 balconi di circa 38,00 mq complessivi. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. mentre quella del terrazzo di copertura è di circa 130,00 mq. L'immobile è abitato dal sig. (vedi verbale accesso custode)

Catasto FABBRICATI (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	rendita	Piano
	2	1601	4	A/2	4	5,5 vani	119,00 mq	397,67 euro	2/3

All'interno dell'appartamento risulta eliminato il tramezzo presente nella planimetria catastale che divideva la cucina dal soggiorno. Questa modifica non risulta autorizzata da alcuna autorità competente come non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. Tale trasformazione interna al volume dell'appartamento è sanabile attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m. Il costo approssimativo quantificato all'attualità è di circa € 3500,00 circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale degli spazi esistenti

- LOTTO IV

SUB₅

- Bene N°4-** Unità immobiliare (immobile a destinazione C/6) sito in Melito alla via delle



Ginestre n.14/A, piano S1 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consistenza di 126 mq., rendita euro 208,24.

Il bene n.4 è costituito da un locale sito al livello seminterrato e adibito a garage. La distribuzione interna non corrisponde allo stato dei luoghi per piccole difformità riguardanti la distribuzione dello spazio interno. La superficie complessiva è di circa 130,00 mq. Al locale si accede tramite una discesa carrabile. L'immobile risulta utilizzato da (vedi verbale del custode)

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.		Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	2	1601	5		C/6	3	126,00 mq.	140,00 mq	208,24 euro	S1

CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza degli immobili oggetto di pignoramento così come sopra identificati.



LOTTO I**SUB.2**

Superficie int. : 100,00 mq

Superficie esterna: 82,00 mq



Appartamento adibito a civile abitazione
Comune di Melito di Napoli
proprietà

particella n.1601, foglio n.2, sub.2

PIANO TERRA

superficie interna lorda : 100,00 mq.

superficie terrazzi: terrazzo 1 di 42,00mq. +
terrazzo 2 di 40,00mq.= 82,00 mq, totali

LOTTO II**SUB.3**

Superficie int. : 100,00 mq

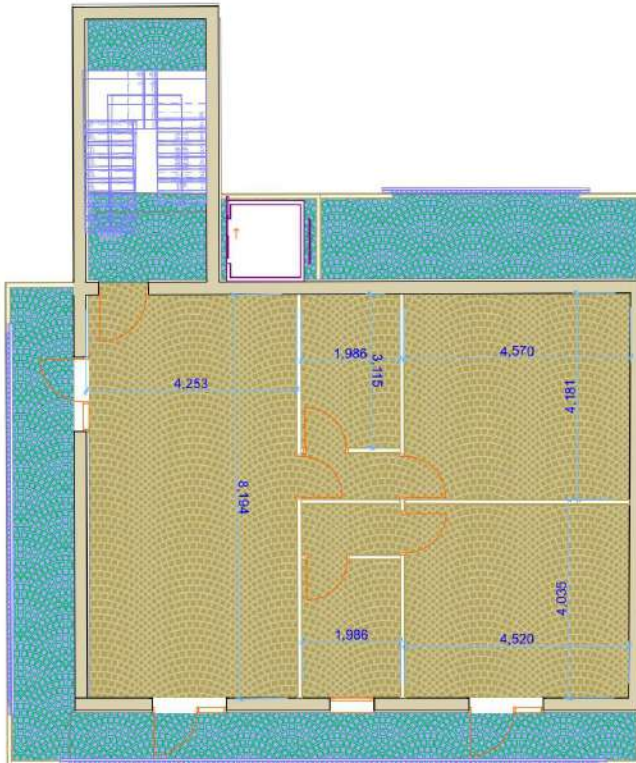
Superficie esterna: 38,00 mq

**Appartamento adibito a civile abitazione**
Comune di Melito di Napoli**proprietà****particella n.1601, foglio n.2, SUB.3****PIANO PRIMO****superficie interna lorda : 100,00 mq.****superficie terrazzi: 11,00mq. + 27,00mq.= 38,00**
mq, totali

LOTTO III**SUB.4**

Superficie int. : 100,00 mq

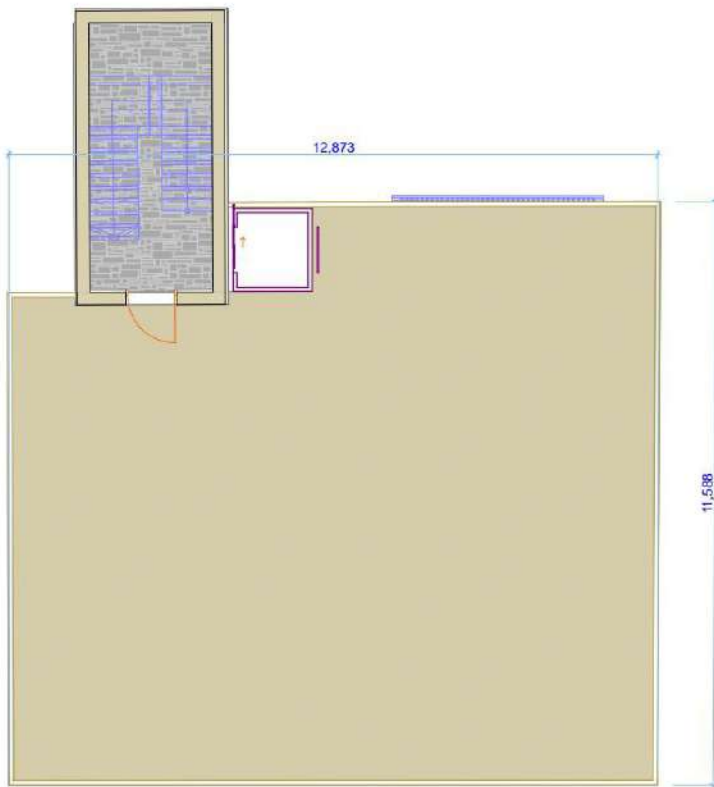
Superficie esterna: 82,00,00

**Appartamento adibito a civile abitazione
Comune di Melito di Napoli****proprietà****particella n.1601, foglio n.2, SUB.4****PIANO SECONDO**

superficie interna lorda : 100,00 mq.

superficie terrazzi: 42,00mq. + 40,00mq.= 82,00
mq, totali

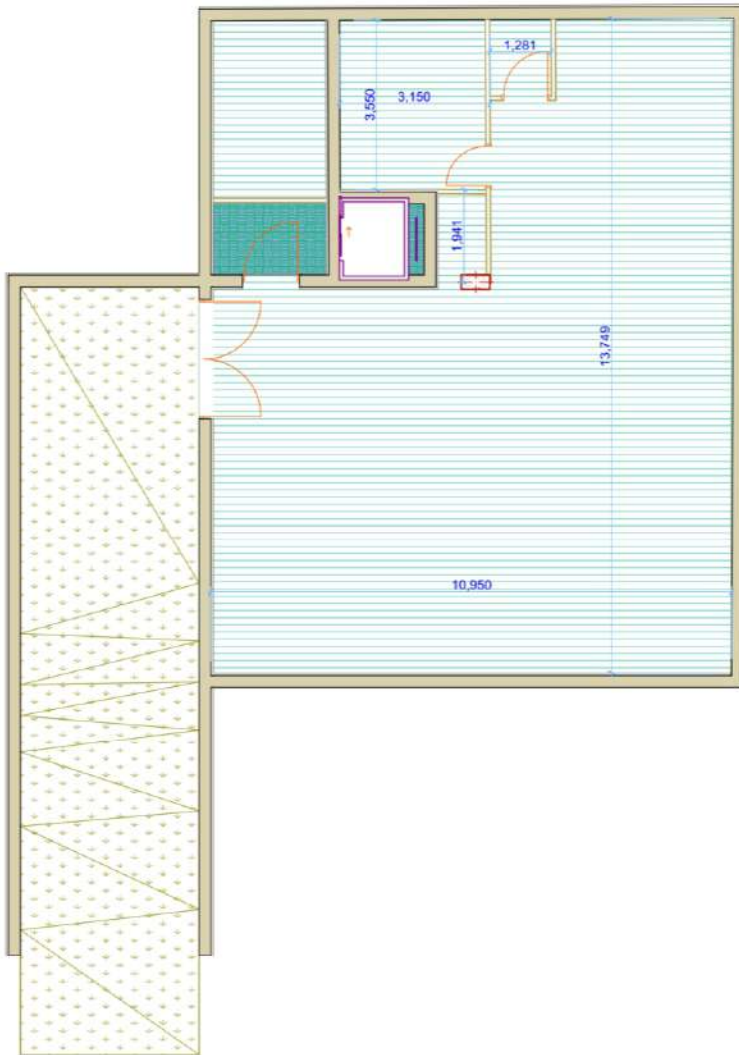
LOTTO III
SUB.4 terrazzo
Superficie: 130,00 mq



Appartamento adibito a civile abitazione
Comune di Melito di Napoli
proprietà
particella n.1601, foglio n.2, SUB.4
PIANO TERZO
superficie interna lorda : 130,00 mq.



LOTTO IV
SUB.5 garage
Superficie: 130,00 mq



LOCALE DEPOSITO
Comune di Melito di Napoli
proprietà
particella n.1601, foglio n.2, sub. 5
PIANO SEMINTERRATO
superficie interna lorda : 130,00 mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

“Per il computo della superficie commerciale, nel caso in cui si tratti di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:”

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Nella tabella seguente è sintetizzata la norma UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998

Superfici coperte e scoperte		
Tipo	%	Note
Abitativa	100%	Superficie di calpestio più pareti divisorie interne
Muri portanti interni e perimetrali	50%	Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%
Balconi e terrazzi scoperti	25%	Poggioli o lastrici solari
Balconi e terrazzi coperti	35%	Chiusi sui tre lati
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	
Giardini esclusivi	15%	In appartamenti
Giardini esclusivi	10%	Ville e villini



LOTTO I

1) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 1601 sub 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T	Mq. 100,00	1,00	100,00 mq	3,00 m	T
terrazzi	82,00 mq.	0,25	20,50 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:			120,50 mq		

LOTTO II

2) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 1601 sub 3

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano I	Mq. 100,00	1,00	100,00 mq	3,00 m	I
Terrazzo + area ingresso	38,00 mq.	0,25	9,50 mq		I
Superficie convenzionale complessiva:			109,50 mq		

LOTTO III

3) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 1601 sub.4

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano II	Mq. 100,00	1,00	100,00 mq	3,00 m	II
Balconi II piano	82,00 mq.	0,25	20,50 mq		III
Terrazzo III piano	130,00	0,25	32,50		
Superficie convenzionale complessiva:			153,00 mq		

LOTTO IV

4) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 1601 sub.5

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	Mq. 130,00	0,50	65,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			65,00 mq		

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI

TOTALE COMMERCIALE LOTTO I	MQ. 120,50
TOTALE COMMERCIALE LOTTO II	MQ. 109,50
TOTALE COMMERCIALE LOTTO III	MQ. 153,00
TOTALE COMMERCIALE LOTTO IV	MQ. 65,00

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per gli immobili oggetto di pignoramento sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali tranne per alcune difformità interne derivate dalla diversa distribuzione degli spazi interni del sub.4 e del sub.5 in atti all'Agenzia delle Entrate. In sede di valutazione verrà decurtato dal valore dell'immobile l'importo per adeguare lo stato di fatto a quello urbanistico e catastale.

Il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all'Ufficio Tecnico del Comune di Melito (Na) (in allegato), si rilevava che:

- Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato che comprende gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona C: zona di espansione. Per tali aree l'attività edilizia è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati esecutivi o alla lottizzazione convenzionata, sono ammessi interventi edilizi in base agli indici di fabbricabilità espressi nell'art. 49 del PRG generale, adottato con deliberazione commissariale n.1 del 04-05-1985

Come già evidenziato nella premessa, dalla disamina degli atti di provenienza e dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Melito, risulta che l'intero compendio pignorato fa parte di un edificio inserito in un complesso piano di lottizzazione edilizia realizzato dalla società



nell'ambito di concessioni convenzionate con il comune su terreni aventi diverse destinazioni urbanistiche. I documenti presenti presso l'ufficio tecnico del comune certificano che tali terreni sono stati oggetto di ripetuti frazionamenti per cui le particelle originarie non corrispondono a quelle attualmente presenti nelle visure catastali così come non vi è corrispondenza tra le particelle identificate negli atti di provenienza e quelle riscontrate nelle successive concessioni edilizie rilasciate. In particolare, il fabbricato di cui gli immobili staggiti sono parte ricade sull'area C del PRG del comune di Melito (zona di espansione)

L'operazione di lottizzazione effettuata da _____ a partire dagli anni 2000 comprendeva un'ampia estensione di terreno complessivamente denominata di 'Via Signorelli' appartenente al comune di Melito sulla quale fu costruito anche l'edificio nel quale sono inseriti gli immobili staggiti, zona che oggi è denominata 'via delle Ginestre'. In data successiva al completamento dei lavori di costruzione, l'08-07-2007 e in seguito anche in data dell'06-08-2008 il nucleo operativo della guardia di Finanza di Giugliano in Campania ha effettuato il sequestro di quasi tutti i fascicoli cartacei presenti negli archivi dell'ufficio tecnico del comune e intestati alla società esecutata. Tale documentazione riguardava le concessioni rilasciate a seguito delle convenzioni approvate e successivamente stipulate in data del 02-05-2001 (rep.3594, racc.720) poi modificate in data del 07-11-2001 (rep.7026, racc.1354) tra il comune di Melito e la società _____. Nei verbali di sequestro sono elencate, tra l'altro, anche le concessioni n.25/26/27/28/29 che si presume possano riguardare la costruzione del complesso a schiera che comprende il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte. Non è stato possibile reperire né nella sede della guardia di Finanza del comune di Giugliano né all'interno dei faldoni riguardanti il processo penale a carico di _____ conservati nell'archivio della Procura la presenza delle concessioni sequestrate.

Si precisa che con delibera della commissione straordinaria n.190 del 06-12-2007 il comune di Melito si pronunciava, in base al principio di autotutela, sull'annullamento delle concessioni edilizie rilasciate alla società _____

in esecuzione della delibera di G.M.39/01 e delle convenzioni sopraelencate. Lo stesso comune disponeva l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree e degli edifici insistenti sui terreni e ne stabiliva i termini per la trascrizione nei registri immobiliari al fine di demolire le opere realizzate. La sottoscritta ha prelevato tutte le ordinanze di revoca delle concessioni oggetto di sequestro e le relative trascrizioni effettuate in data del 31-10-2014 presso l'agenzia delle entrate riguardanti i provvedimenti di detta acquisizione gratuita dei complessi edilizi al patrimonio del comune.

Dai faldoni esaminati presso l'archivio della Procura della Repubblica ed in particolare dal procedimento di cui il fascicolo rife.22720/02 Dr. M.C. Ribera, e dalle sentenze derivanti dai procedimenti penali a carico della società _____

è risultato che: il GUP di Napoli, dott. Polito in data del 07-10-2008, emetteva sentenza n.3288/2008 nella quale dichiarava non luogo a procedere per tutti i reati contestati alla società _____, incluso quello riguardante la lottizzazione abusiva. Successivamente il TAR della regione



Campania, sentenza n.4934/2009 del 27/07/2009 confermava invece il reato di lottizzazione abusiva per le aree la cui destinazione urbanistica prevista nel PRG del comune di Melito prevedeva il collocamento di insediamenti industriali (zona D) e agricoli (zona E). Le aree urbanizzate e lottizzate sulle quali sono stati edificati i parchi di via Madonnelle e di Corso Europa risultano a tutt'oggi incamerate al patrimonio del comune di Melito. La sentenza del Consiglio di stato n.5170 del 2010 confermava il reato di lottizzazione abusiva per tutti gli immobili costruiti in aree qualificate come zone D ed E del PRG vigente.

Il comune di Melito ha successivamente emanato l'ordinanza n.69/2014 con cui ha confermato la revoca delle concessioni edilizie rilasciate (Zone a destinazione urbanistica D ed E, cioè tra Corso Europa e via Madonnelle) a _____ e ha trascritto presso l'Agenzia delle Entrate l'acquisizione al patrimonio comunale di ben 18 fabbricati identificati sulle attuali particelle dei terreni già precedentemente frazionate.

Riguardo alla lottizzazione effettuata dalla società _____ sulla aree a destinazione urbanistica C, si segnala che nella sentenza del 07-02-2012 del tribunale di Napoli, sezione penale, si legge che... 'le costruzioni edificate dalla società _____ facenti parte del foglio 2 del catasto terreni (zona C) sono frutto di una lottizzazione abusiva operata dalla società che preventivamente frazionava le particelle di terreno originarie per beneficiare degli ulteriori aumenti di indici di cui all'art.5 del regolamento di attuazione del PRG... '.

Da quanto riscontrato si deduce che anche gli immobili costruiti all'epoca in zone C di completamento, seppur oggi non oggetto di procedimenti in corso all'epoca non erano in linea con le prescrizioni urbanistiche previste nel PRG del comune di Melito.

Riguardo gli immobili oggetto di pignoramento, nell'atto di provenienza ultraventennale del 16-03-2004 a cura del notaio Alfredo Arbore(vedi allegati) sulla compravendita del terreno di sedime del fabbricato di cui gli immobili sono parte, risulta che la concessione edilizia n.28/2002 rilasciata dal comune di Melito prevedeva la costruzione di edifici destinati ad uffici e a civili abitazioni. Ciò conferma quanto rilevato in sede di sopralluogo dove si è verificato, invece, che tutto il complesso edilizio di cui le unità immobiliari pignorate sono parte è destinato ad edilizia abitativa.

Dalle ricerche effettuate e dai riscontri documentari non risulta allo stato attuale alcun provvedimento sanzionatorio rilasciato dal comune né risultano accertamenti in corso di verifica sui cespiti che costituiscono il compendio staggito. Allo stato attuale le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano nella libera disponibilità della società _____ così come verificato anche nelle visure ipotecarie effettuate sugli appartamenti. Il comune di Melito non ha emesso alcuna ordinanza né decreti restrittivi/sanzionatori, di confisca o di demolizione sugli immobili costruiti in via delle Ginestre.

In considerazione di quanto sopra descritto, in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale, data l'impossibilità di verificare la corrispondenza tra i grafici delle concessioni edilizie rilasciate e lo stato attuale dei



luoghi perché non presenti negli archivi del comune né in quelli della guardia di finanza né nei fascicoli della Procura, la scrivente ritiene di dover valutare il compendio pignorato in base al suo Valore commerciale decurtato di un ulteriore 30%. Non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di Melito in merito alla conformità della lottizzazione realizzata rispetto alle prescrizioni urbanistiche stabilite. Si è quindi provveduto ad utilizzare il criterio del valore commerciale decurtato del 30% per trovare il più probabile valore di base d'asta a cui possono essere venduti in fase di esecuzione forzata

Per l'area metropolitana di Napoli, Il fabbricato di cui gli immobili sono parte non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica

Non sono stati rinvenuti certificati di agibilità per il fabbricato e non esiste per gli immobili l'attestato di Prestazione Energetica. Si prevede l'acquisizione dello stesso per ogni unità con una spesa minima pari ad **Euro 500,00.**

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per la stima di un fabbricato, così come per un terreno agricolo, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili in esecuzione è volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinare il più probabile valore di stima.

Accertare quale possa essere il detto valore, significa, per il perito, analizzare il bene medesimo in tutte le sue peculiarità, confrontandolo, se del caso, con altri beni simili per pervenire a quel valore cercato che possieda una valenza oggettiva e consenta di inserire il bene tra quelli mediamente rappresentati e dai quali perviene la valutazione.

Nel caso in specie, il compito dell'estimatore è oltremodo circoscritto in quanto, la ragion pratica della stima è quella di pervenire al valore di un bene immobile, costituito da terreno e da strutture stabilmente infisse su di esso, considerandolo non nel suo complesso economico quale unità produttiva organica, e dunque in grado di fornire reddito, ma piuttosto, come insieme di entità distinte, pur se



strettamente unite, avulse dal concetto di redditività funzionale ma considerate al solo scopo di ritrarne un “valore di recupero” per così dire.

Pertanto, la mera applicazione della metodica estimativa avulsa da quello che si può considerare il contesto nel quale la ragion pratica della stima si pone, suggerisce un approfondimento nei termini e nelle variabili che vanno, poi, ad influenzare il valore economico nel suo aspetto complessivo.

METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

PROCEDIMENTO DI STIMA

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed i calcoli sono stati effettuati operando mediante CAD vettoriale.

I riferimenti adottati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare(OMI) curato dall'agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati curati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio dl mercato immobiliare(OMI).Secondo le indicazioni dell'OMI, agenzia delle entrate, 1° sem. 2015,l'immobile è un'unità destinata ad uso residenziale dotata di pertinenze esclusive.

Criteri di misurazione adottati

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento(terrazze, balconi, patii e giardini)
- di servizio(cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Misurazione

vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie a lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali(queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in



comunione vengono computati nella misura massima del 50%, e pertanto fino ad uno spessore di cm.25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto e per eccesso(D.P.R. 138/98).In assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno

Per i giardini e le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura. Per le cantine le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune(corridoi, lavatoi, scale, etc.), ovvero, di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

Al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

Al 2% per superfici eccedenti detto limite

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

Nella misura del 30% fino a mq.25,00

Nella misura del 10% per la quota eccedente mq.25

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: Nella misura del 15% della superficie fino a mq.25,00

Nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25,00

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:

Superficie utile lorda

Si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie

Superficie utile netta

Si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne(Superficie equo canone: Legge 392 del 27-07-1978)



CRITERIO DI STIMA VALORE DI MERCATO DEPREZZATO

In considerazione di quanto sopra descritto, la scrivente ritiene di dover valutare i cespiti in base al loro valore di mercato decurtato del 30% data l'impossibilità di verificare la corrispondenza tra i grafici delle concessioni edilizie rilasciate e lo stato attuale dei luoghi perché non presenti negli archivi del comune né in quelli della guardia di finanza né nei fascicoli della Procura e in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale. Non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di Melito in merito alla conformità della lottizzazione alle prescrizioni urbanistiche assentite. Si è quindi provveduto ad utilizzare il criterio del valore di mercato decurtato di un ulteriore 30% per trovare il più probabile valore di base d'asta a cui possono essere venduti in fase di esecuzione forzata

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI

TOTALE COMMERCIALE LOTTO I	MQ. 120,50
TOTALE COMMERCIALE LOTTO II	MQ. 109,50
TOTALE COMMERCIALE LOTTO III	MQ. 153,00
TOTALE COMMERCIALE LOTTO IV	MQ. 65,00

CALCOLO DEL VALORE DEI LOTTI

Per la stima di un fabbricato, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile in esecuzione è volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con i beni immobili in oggetto per determinare il più probabile valore di stima. Si procede qui di seguito ad una analisi dei prezzi di mercato per beni assimilabili a quelli in esecuzione, sia tramite una indagine diretta che tramite una indagine indiretta.

I risultati delle suddette indagini sono sintetizzati nella tabella che segue:

ANALISI DELLE FONTI DIRETTE



Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti dirette – le informazioni ed i dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso residenziale in Melito, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di prezzi unitari medi: 1000,00 – 1700,00 €/mq.

Comune di Melito, zona C	Valori di Mercato (€/mq)	
Analisi di Mercato	Min	Max
Tipologia	Abitativa	
fonti Dirette	€1000,00	€ 1500,00
Fonti Indirette	€1100,0	€ 1700,00

Dunque, a seguito di una approfondita indagine di mercato in zona si evince che il valore unitario di mercato (€/mq) da valutare in base alle condizioni delle unità immobiliari, la loro ubicazione e relativi servizi (idrici/elettrici), conformazione degli accessi, stato di manutenzione, etc, oscilla in una forbice di valori:

Tipologia Abitativa: € 1000,00 e € 1700,00

Mediando i valori di cui sopra, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, i valori medi unitari utilizzati ai fini della presente stima, sono:

€ 1.325,00 per mq. di superficie commerciale omogenea

LOTTO I

1) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 1601 sub 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T	Mq. 100,00	1,00	100,00 mq	3,00 m	T
terrazzi	82,00 mq.	0,25	20,50 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:			120,50 mq		

ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti indirette – le informazioni ed i dati ricavati dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI.

Qui di seguito è riportata una visione di insieme delle zone OMI sul territorio



comunale, ed il particolare dell'area dove risulta ubicato l'immobile oggetto della presente procedura.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **MELITO DI NAPOLI**

Fascia/zona: **Semicentrale/SEMICENTRO%20OCCIDENTALE:%20VIA%20COLONNE,%20MADON%20DELLE%20GRAZIE,%20VIA%20SIGNORELLE**

Codice zona: **C3**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

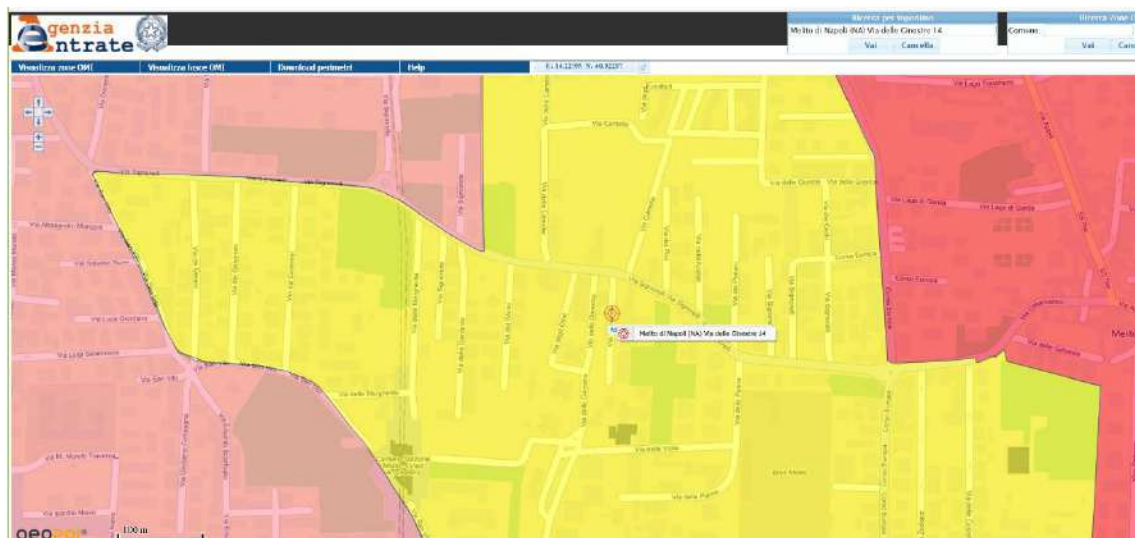
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	650	1000	L	2,7	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)





VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA:
Quotazioni OMI – Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari
riferite alla zona in cui ricade i beni oggetto di pignoramento:

METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

La STIMA DEL VALORE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

Nella valutazione di beni immobili vengono presi in considerazione diversi fattori:

alcuni di essi sono legati alle caratteristiche del contesto urbano e sociale in cui è situato l'immobile; altri dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche e dallo stato generale di manutenzione e funzionalità.

La letteratura estimativa in merito suggerisce che un unico procedimento, in primis quello sintetico o diretto di stima, "che esplica l'approccio estimativo come comparazione del bene oggetto di stima e gli analoghi beni di prezzo noto, nel mercato omogeneo cui l'uno e gli altri appartengono" (Cfr. A. Realfonso, Teoria e metodo dell'estimo Urbano), non possa da solo consentire la determinazione del valore di tutti i beni oggetto di relazione. Inoltre, la natura del procedimento sintetico "è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato soltanto alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore" (Cfr. Forte e De Rossi).

È stato necessario dunque utilizzare più metodi perché non ne esiste uno, unico e infallibile, che porti alla stima del valore commerciale di un dato bene; questo perché i fattori da considerare sono Tribunale molteplici e a volte aleatori, e risultanti da valutazioni non solo oggettive ma anche soggettive.

I metodi utilizzati per ricavare il valore degli immobile sono i seguenti:

Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (Metodo 1)

Valutazione con il metodo della "capitalizzazione del reddito" (Metodo 2)

Pertanto, si procede determinando il più probabile valore di mercato del bene in esecuzione quale valore medio del risultato ultimo dettato dal procedimento analitico di capitalizzazione dei redditi (procedimento basato sull'eventuale produttività del bene) ed il costo globale ottenuto tramite il procedimento sintetico di stima (frutto del costo unitario suggerito dal mercato e dell'unità parametrica utilizzata). Tali valori, successivamente mediati, hanno condotto ad un valore di stima sufficientemente prossimo a quello effettivo di mercato, minimizzando così i possibili errori di valutazione in cui si poteva cadere utilizzando un unico metodo di stima.

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene moltiplicando la superficie commerciale "corretta" con il valore unitario di mercato (€/mq).

La superficie commerciale è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella delle pertinenze e degli accessori, omogeneizzati alla prima con l'uso di coefficienti correttivi.

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR1398 del 1998, così come descritto nel paragrafo che illustra il calcolo della Superficie Commerciale. La superficie così calcolata viene poi particolarizzata con una serie di coefficienti correttivi che portano in conto diversi fattori: l'età della costruzione, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la zona su cui sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri



coefficienti sono quelli relativi all'utilizzo degli ambienti dell'immobile, quali i coefficienti delle pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

Tali coefficienti sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.

	C > 1	C = 1	C < 1
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni
immobile libero/affittato		libero	affittato
piano	terra o attico	1 ^a o 2 ^a	da 3 ^a in su
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq	
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse
certificato di agibilità		si	assente
ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato
numero servizi	3	2 o 1xmini	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no
verde	privato o condom.		
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo

C=1 Quando l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, impianti funzionanti e a norma, posizione mediana rispetto all'edificio, ascensore, posto auto.

C>1 Quando sono presenti alcune caratteristiche non comuni, come: finiture di lusso, ottima distribuzione interna, isolamenti termo-acustici, la presenza di verde pubblico o condominiale, classe energetica elevata.

C<1 Quando una o più di queste caratteristiche è assente o sono necessari numerosi interventi di restauro o l'appartamento è occupato dall'inquilino.



Il valore dell'immobile determinato con tale metodo tiene conto del reddito netto che l'immobile frutterebbe al proprietario, al netto delle tasse e delle imposte, con capitalizzazione del reddito.

La formula che esprime il capitale attuale di un immobile con reddito costante sviluppato all'infinito è pari a:

$$C = R_n / r$$

Si determina quindi prima il reddito netto annuo normale e continuativo (R_n), il quale si ricava dalla seguente espressione:

$$R_n = R_l - (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm.ne} + Sf \text{ e Ines} + I_2)$$

R_l = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione C_m) secondo la relazione: $R_l = \text{canone mensile medio (fonte agenzia entrate)} \times 12$

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di R_l)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di R_l)

Tr = Tributi vari (6% di R_l)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di R_l)

$Sf \text{ e Ines}$ = sfritto e inesigibilità (2% di R_l)

I_2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm.ne} + Sf \text{ e Ines}) \times r$$

Il saggio di interesse ha un andamento fluttuante nel tempo, dipende dalla tipologia di bene immobile che si considera e varia in maniera direttamente proporzionale alla rischiosità dell'investimento.

Per l'Italia, come valori di riferimento per il saggio di capitalizzazione sono generalmente considerati i seguenti:

- Terreni Agricoli 1.5% - 4.0%
- Fabbricati 2.0% - 6.0%
- Aziende 5.0% - 15.0%

Nella presente Relazione di stima, in accordo alla tipologia di bene esaminato, viene considerato il valore medio del saggio di capitalizzazione che verrà poi decurtato o maggiorato mediante i valori riportati nella seguente tabella.

In particolare per le u.i. oggetto di valutazione è stato considerato un saggio di capitalizzazione medio del 4.0% per gli immobili



Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)				
Var. %	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var. %
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	basso	+0,20
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04

VALORE LOTTO I

Si procede qui di seguito alla stima del lotto di vendita individuato, con la metodologia di stima sopra descritta.

• LOTTO I- SUB.2

• **Bene N°1**- Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano terra ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5 vani, superficie di 96,00 mq, rendita euro 361,52.

Il bene n.1 è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra del fabbricato. L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, cucina, n.2 bagni e n. 2 terrazzi a livello. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. Mentre i terrazzi misurano circa 40,00 mq ciascuno. L'immobile è occupato dal sig.
(vedi verbale accesso custode)

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO



Si riportano qui di seguito i dati necessari alla stima determinati in precedenza per il lotto in oggetto.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T	Mq. 100,00	1,00	100,00 mq	3,00 m	T
terrazzi	82,00 mq.	0,25	20,50 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:			120,50 mq		

LOTTO I		
<u>Immobile</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Valore</u>
Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano terra F.2 p.lla 1601 sub. 2	120,50 mq	€ 1325,00

La superficie commerciale così calcolata viene “corretta” con una serie di coefficienti moltiplicativi che portano in conto diversi fattori relativi al bene e sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.

I coefficienti correttivi di cui si è tenuto conto nella presente valutazione sono di seguito riportati:

	Valori ammissibili: $0.9 < C < 1.1$			Coefficiente di stima
	$C > 1$	$C = 1$	$C < 1$	
età dell'edificio	<15a nni	=15a nni	>15a nni	1,1
immobile libero/affittato		libero	affittato	0,9
piano	da 3 ^a , attico	1 ^a o 2 ^a	terra	1
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irregolare	1
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente	1
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	1
certificazione impianti	di ch. conformità		imp. non conformi	1
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	1
ascensore (ed. multipiano)	si	si	no	1
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato	1
infissi interni	massicci	tamburati	incattivato	1
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	mettello	1
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato	0,95
numero servizi	3	2 o 1 mini	1	1
box o posto auto	si	si	no	0,95



verde	pri va to o condom.			1
servizi pubblici	otti ma	buona	s ca rs i o a s s enti	1
sorgenti di rumore	a s s enti	a c c e t t a b i l i	di di s turbo	1
Coefficiente Globale				0,99

I singoli coefficienti correttivi vengono moltiplicati per ottenere un coefficiente correttivo globale, il quale viene applicato alla superficie commerciale precedentemente valutata per ottenere un valore corretto della suddetta superficie commerciale, la quale a sua volta moltiplicata per il valore unitario di mercato, fornirà il valore commerciale del lotto.

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
120,50 mq	0.99	€ 1325,00	100,00	€ 158.000 cifra tonda

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si sintetizzano le valutazioni secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)					LOTTO unico
Var. %	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var. %	
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22	-0,11
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28	-0,14
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18	-0,08
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8	-0,08
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6	-0,06
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36	0,00
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	basso	+0,20	-0,05
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08	-0,04
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06	-0,03
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16	-0,04
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12	0,06
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10	-0,05
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06	0,00
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04	0,04

	Variazione percentuale calcolata	-58,00%
	Saggio di Capitalizzazione corretto	0,034

Si considera il canone di locazione di euro 4,70 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo delle abitazioni della tipologia di abitazioni economiche che risulta corrispondente alla media del mercato della zona

Con il metodo di stima "al di capitalizzazione" si procede come di seguito specificato:

- affitto mensile ricavabile complessivamente dagli immobili = **120,50 mq** x 4,70 Euro/mq. = € 567,00 in cifra tonda è il reddito mensile

RL annuale = 567,00 x 12 = 6.796,00 euro

- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di RL)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di RL)

Tr = Tributi vari (6% di RL)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di RL)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di RL)

I2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$$

$$Rn = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines} + I2)$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo $i = 0,034$ e sostituendo i valori determinati nella formula:

$$C = R (\text{netto annuo}) / i$$

Valore di capitalizzazione dei cespiti pignorati : $5173 / 0,034 = 152.147,00$ euro

I2
27

Spese		Quota fitto Mensile
1623		€ 567,00

Q	Servizi	Tr	Amm.ne	Sf e ines
611	170	407	136	272



LOTTO II				
Capitalizzazione del Reddito				
<u>Rn</u>	<u>RI</u>		<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
5.173	6.796		0,034	€ 152.147,00

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

€ 158.000,00 metodo sintetico-comparativo

€ 152.147,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale al lordo delle decurtazioni del Lotto I € 155.000,00

VALUTAZIONE DELLE DECURTAZIONI

- Non risultano pervenute le conformità degli impianti. Si valuta che il costo per possibili adeguamenti nella cifra di euro 500,00
- Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale. Si valutano possibili adeguamenti per la cifra di euro 500,00

VALORE LOTTO I

<u>VALORE COMMERCIALE LOTTO I</u>	
Valore immobile sub.2	€ 155.000,00
Adeguamento conformità impianti	€ 500,00
Costi conformità APE	€ 500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 15.500,00
VALORE FINALE LOTTO I	€ 138.500,00



LOTTO II**SUB₃**

- **Bene N°2** – Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano I ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 3, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5 vani, superficie di 97,00 mq, rendita euro 361,52.

Il bene n.2 è costituito da un'unità abitativa sita al primo piano del fabbricato. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, n. 2 bagni e cucina. Completano l'appartamento n.2 balconi di circa 38,00 mq complessivi. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. L'immobile è abitato dal sig. (vedi verbale accesso del custode)

2) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 1601 sub 3

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano I	Mq. 100,00	1,00	100,00 mq	3,00 m	I
Terrazzo + area ingresso	38,00 mq.	0,25	9,50 mq		I
Superficie convenzionale complessiva:			109,50 mq		

LOTTO II		
<u>Immobile</u>	<u>Superficie Commerciale mercato (mq)</u>	<u>Valore unitario di individuato (€/mq)</u>
Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano I F.2 p.lla 1601 sub. 3	109,50 mq	€ 1325,00

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
109,50 mq	0.99	€ 1325,00	100,00	€ 143.636,00

Si considera il canone di locazione di euro 4,70 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo delle abitazioni della tipologia di abitazioni economiche che risulta corrispondente alla media del mercato della zona

Con il metodo di stima "al di capitalizzazione" si procede come di seguito specificato:

- affitto mensile ricavabile complessivamente dagli immobili = 109,50 mq x 4,70



Euro/mq.= €. 515,00 in cifra tonda è il reddito mensile

RL annuale= 515,00 x 12= 6.175,00 euro

a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di RI)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di RI)

Tr = Tributi vari(6% di RI)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di RI)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di RI)

I2 = Interessi sulle spese mediantemente anticipate secondo la seguente relazione:

$I2 = 1/2 \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$

$Rn = RI - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines} + I2)$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo $i = 0,034$ e sostituendo i valori determinati nella formula:

$$C = R (\text{netto annuo}) / i$$

Valore di capitalizzazione dei cespiti pignorati : $4700 / 0,034 = 138.205,00$ euro

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
556	154,37	370,5	247,00	123,50

<u>I2</u>	<u>Spese</u>		<u>Quota fitto Mensile</u>
24,67	1476,03		€ 515,00

LOTTO II				
Capitalizzazione del Reddito				
<u>Rn</u>	<u>RI</u>		<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
4.699,00	6.175,00		0,034	€ 138.205,00

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

€ 143.636,00 metodo sintetico-comparativo



€ 138.205,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale al lordo delle decurtazioni del Lotto II € 140.920,00

VALUTAZIONE DELLE DECURTAZIONI

- Non risultano pervenute le conformità degli impianti. Si valuta che il costo per possibili adeguamenti nella cifra di euro 500,00
- Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale. Si valutano possibili adeguamenti per la cifra di euro 500,00

VALORE LOTTO II

<u>VALORE COMMERCIALE LOTTO II</u>	
Valore immobile sub.3	€ 140.920,00
Adeguamento conformità impianti	€ 500,00
Costi conformità APE	€ 500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 14.092,00
VALORE LOTTO II	€ 125.828,00

LOTTO III

3) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 1601 sub.4

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano II	Mq. 100,00	1,00	100,00 mq	3,00 m	II
Balconi II piano	82,00 mq.	0,25	20,50 mq		III
Terrazzo III piano	130,00	0,25	32,50		
Superficie convenzionale complessiva:			153,00 mq		

<u>LOTTO III</u>		
<u>Immobile</u>	<u>Superficie Commerciale mercato (mq)</u>	<u>Valore unitario di individuato</u>



	(€/mq)
Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano II/III F.2 p.lla 1601 sub. 4	153,00 mq € 1325,00

LOTTO III - SUB4

Bene N°3- Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano II/III ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5,5 vani, superficie di 97,00 mq, rendita euro 397,67.

Il bene n.3 è costituito da un'unità abitativa sita al secondo piano del fabbricato ed è suddiviso su due livelli: appartamento e terrazzo di copertura. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, n.2 bagni e cucina. Completano l'appartamento n.2 balconi di circa 38,00 mq complessivi. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. mentre quella del terrazzo di copertura è di circa 130,00 mq. L'immobile è abitato dal sig
(vedi verbale accesso custode)

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
153,00 mq	0.99	€ 1325,00	100,00	€ 200.697,00

Si considera il canone di locazione di euro 4,70 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo delle abitazioni della tipologia di abitazioni economiche che risulta corrispondente alla media del mercato della zona

Con il metodo di stima "al di capitalizzazione" si procede come di seguito specificato:

affitto mensile ricavabile complessivamente dagli immobili = 153,00mq x 4,70 Euro/mq.= €.

719,00 in cifra tonda è il reddito mensile

RL annuale= 719,00 x 12= 8.629,00 euro

a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di RI)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di RI)

Tr = Tributi vari(6% di RI)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di RI)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di RI)

I2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:



$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm.ne} + Sf e \text{ ines}) \times r$$

$$R_n = R_l - (Q + \text{Servizi} + T_r + \text{Amm.ne} + Sf e \text{ Ines} + I_2)$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo $i = 0,034$ e sostituendo i valori determinati nella formula:

$$C = R (\text{netto annuo}) / i$$

Valore di capitalizzazione dei cespiti pignorati : $6.565 / 0,034 = 193.109,00$ euro

<u>I₂</u>	<u>Spese</u>		<u>Quota fitto Mensile</u>
34,48	2063,28		€ 719,00

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
777	216,00	517,8	345,00	173,00

LOTTO III				
Capitalizzazione del Reddito				
<u>R_n</u>	<u>R_l</u>		<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
6.565,00	8.629,00		0,034	€ 138.205,00

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

€ 200.697,00 metodo sintetico-comparativo

€ 193.109,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale al lordo delle decurtazioni del Lotto III € 196.903,00

VALUTAZIONE DELLE DECURTAZIONI

- Non risultano pervenute le conformità degli impianti. Si valuta che il costo



- per possibili adeguamenti nella cifra di euro 500,00
- Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale. Si valutano possibili adeguamenti per la cifra di euro 500,00
 - All'interno dell'appartamento risulta eliminato il tramezzo presente nella planimetria catastale che divideva la cucina dal soggiorno. Questa modifica non risulta autorizzata da alcuna autorità competente come non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. Tale trasformazione interna al volume dell'appartamento è sanabile attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R: 380/01 e s.m. Il costo approssimativo quantificato all'attualità è di circa € **3500,00** circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale

VALORE LOTTO III

<u>VALORE COMMERCIALE LOTTO III</u>	
Valore immobile sub.4	€ 196.903,00
Adeguamento conformità impianti	€ 500,00
Costi conformità APE	€ 500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 19.690,00
Decurtazione per aggiornamento urbanistico e catastale	€ 3.500,00
VALORE FINALE LOTTO III	€ 172.713,00

LOTTO IV- SUB₅

- **Bene N°4-** Unità immobiliare (immobile a destinazione C/6) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano S1 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consistenza di 126 mq., rendita euro 208,24.

Il bene n.4 è costituito da un locale sito al livello seminterrato e adibito a garage. La distribuzione interna non corrisponde allo stato dei luoghi per piccole difformità riguardanti la distribuzione dello spazio interno. La superficie complessiva è di circa 130,00 mq. Al locale si accede tramite una discesa carrabile. L'immobile risulta utilizzato da (vedi verbale del custode)

4) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 1601 sub.5



Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	Mq. 130,00	0,50	65,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			65,00 mq		

ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti dirette – le informazioni ed i dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso residenziale in Caserta, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di prezzi unitari medi: 1000,00 – 1700,00 €/mq.

Comune di Melito, zona C	Valori di Mercato (€/mq)	
Analisi di Mercato	Min	Max
Tipologia	BOX	
fonti Dirette	€600,00	€ 800,00
Fonti Indirette	€650,0	€ 1000,00

Dunque, a seguito di una approfondita indagine di mercato in zona si evince che il valore unitario di mercato (€/mq) da valutare in base alle condizioni delle unità immobiliari, la loro ubicazione e relativi servizi (idrici/elettrici), conformazione degli accessi, stato di manutenzione, etc, oscilla in una forbice di valori:

Tipologia Abitativa: € 600,00 e € 1000,00

Mediando i valori di cui sopra, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, i valori medi unitari utilizzati ai fini della presente stima, sono:

€762,00 per mq. di superficie commerciale omogenea

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.		Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	2	1601	5		C/6	3	1269,00 mq.	140,00 mq	208,24 euro	S1

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
--------------------------------------	----------------------	-----------------------------------	----------------------	------------------------------



65,00 mq	0.99	€ 762,00	100,00	€ 49.066,00
----------	------	----------	--------	-------------

ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MELITO DI NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO%20OCCIDENTALE:%20VIA%20COLONNE,%20MADONNA%20DELLE%20GRAZIE,%20VIA%20SIGNORELLE

Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	650	1000	L	2,7	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Si considera il canone di locazione di euro 3,45 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo delle abitazioni della tipologia di box che risulta corrispondente alla media del mercato della zona

Con il metodo di stima “al di capitalizzazione” si procede come di seguito specificato:

affitto mensile ricavabile complessivamente dagli immobili = 65,00mq x 3,45 Euro/mq.= €.
225,00 in cifra tonda è il reddito mensile

RL annuale= 225,00 x 12= 2.700,00 euro

a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di RL)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di RL)

Tr = Tributi vari(6% di RL)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di RL)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di RL)

I2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$I2=1/2 \times (Q+Servizi+ Tr+Amm.ne+Sf e ines) \times r$

$$R_n = R_l - (Q + \text{Servizi} + T_r + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo $i = 0,034$ e sostituendo i valori determinati nella formula:

$$C = R \text{ (netto annuo)} / i$$

Valore di capitalizzazione dei cespiti pignorati : $6.565 / 0,034 = 193.109,00$ euro

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
243	67,5	162	108	54

<u>I₂</u>	<u>Espe</u>		<u>Quota fitto Mensile</u>
10,78	645,28		€ 225,00

LOTTO IV			
Capitalizzazione del Reddito			
<u>R_n</u>	<u>R_l</u>	<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
2.055,00	2.700,00	0,034	€ 60.432,00

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

€ 49.066,00 metodo sintetico-comparativo

€ 60.432,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale del Lotto IV € 54.749,00

VALUTAZIONE DELLE DECURTAZIONI

- Non risultano pervenute le conformità degli impianti. Si valuta che il costo per possibili adeguamenti nella cifra di euro 500,00
- Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale. Si valutano possibili adeguamenti per la cifra di euro 500,00



- All'interno del garage la distribuzione interna degli spazi risulta diversa da quanto dichiarato nella planimetria catastale. Questa modifica non risulta autorizzata da alcuna autorità competente come non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. Tale trasformazione interna al volume dell'appartamento è sanabile attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m. Il costo approssimativo quantificato all'attualità è di circa € **3500,00** circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale

VALORE LOTTO IV

<u>VALORE COMMERCIALE LOTTO IV</u>	
Valore immobile sub.5	€ 54.749,00
Adeguamento conformità impianti	€ 500,00
Costi conformità APE	€ 500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 5.474,00
Decurtazione per aggiornamento urbanistico e catastale	€ 3.500,00
VALORE FINALE LOTTO IV	€ 44.775,00

TOTALE VALORE COMMERCIALE LOTTI AL LORDO DELLA DECURTAZIONE DEL 30%

VALORE COMMERCIALE LOTTO I	138.500,00 euro
VALORE COMMERCIALE LOTTO II	125.828,00 euro
VALORE COMMERCIALE LOTTO III	172.713,00 euro
VALORE COMMERCIALE LOTTO IV	44.775,00 euro

TOTALE VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTI CON DECURTAZIONE 30%

VALORE COMMERCIALE LOTTO I	96.950,00 euro
VALORE COMMERCIALE LOTTO II	88.080,00 euro
VALORE COMMERCIALE LOTTO III	120.899,00 euro
VALORE COMMERCIALE LOTTO IV	31.343,00 euro

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI



Così come descritto nel paragrafo relativo, sul compendio in oggetto non esistono delle pendenze relative agli oneri condominiali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

CONCLUSIONI

Il compendio pignorato comprende 4 unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato costruito in aderenza ad altri edifici destinati ad edilizia residenziale (complesso a schiera). Dalle visure catastali risulta che tutti gli immobili staggiti sono regolarmente identificati, sono presenti le planimetrie e la sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello presente negli atti dell'agenzia delle entrate. Dalle ricerche effettuate e dai riscontri documentari non risulta allo stato attuale alcun provvedimento sanzionatorio rilasciato dal comune né risultano accertamenti in corso di verifica sui cespiti che costituiscono il compendio staggito. Allo stato attuale le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano nella libera disponibilità della società così come verificato anche nelle visure ipotecarie effettuate sugli appartamenti. Il comune di Melito non ha emesso alcuna ordinanza né decreti restrittivi/sanzionatori, di confisca o di demolizione sugli immobili costruiti in via delle Ginestre.

In considerazione di quanto sopra descritto, in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale, data l'impossibilità di verificare la corrispondenza tra i grafici delle concessioni edilizie rilasciate e lo stato attuale dei luoghi perché non presenti negli archivi del comune né in quelli della guardia di finanza né nei fascicoli della Procura, la scrivente ha ritenuto di dover valutare il compendio pignorato in base al suo Valore commerciale decurtato di un ulteriore 30%. Non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di Melito in merito alla conformità della lottizzazione realizzata rispetto alle prescrizioni urbanistiche stabilite. Si è quindi provveduto ad utilizzare il criterio del valore commerciale decurtato di un ulteriore 30% per trovare il più probabile valore di base d'asta a cui possono essere venduti in fase di esecuzione forzata

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli Nord, 12-02-2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Mirella Ventrone



SCHEDE SINTETICHE LOTTI

Al fine di schematizzare la descrizione e la valorizzazione dei singoli lotti si procede a definire una tabella riassuntiva del compendio pignorato:

LOTTO I- SUB.2

• **Bene N°1**- Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano terra ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5 vani, superficie di 96,00 mq, rendita euro 361,52.

Il bene n.1 è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra del fabbricato. L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, cucina, n.2 bagni e n. 2 terrazzi a livello. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. Mentre i terrazzi misurano circa 40,00 mq ciascuno. L'immobile è occupato dal _____ (vedi verbale accesso custode)

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	2	1601	2	A/2	4	5 VANI	109,00 mq.	361,52	T

Criterio valutazione

in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale che mettono in discussione la legittimità edilizia dei beni staggiati e dalle evidenze riscontrate nella documentazione acquisita, la scrivente ritiene di dover valutare il compendio pignorato in base al suo Valore commerciale valutato in fase esecutiva decurtato di un'ulteriore 30% in quanto non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di Melito in merito alla conformità della lottizzazione realizzata e al rispetto delle prescrizioni urbanistiche stabilite.

VALORE FINALE LOTTO I

In virtù di quanto detto si ritiene congruo attribuire il valore all'appartamento in oggetto effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti, così facendo si ottiene un valore stimato di **Euro 138.500,00**



VALORE COMMERCIALE LOTTO I

Valore immobile sub.2	€ 155.000,00
Adeguamento conformità impianti	€ 500,00
Costi conformità APE	€ 500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 15.500,00
VALORE LOTTO I	€ 138.500,00

VALORE LOTTO I CON DECURTAZIONE DEL 30% (41.550,00)

VALORE DECURTATO FINALE LOTTO I	€ 96.950,00
--	--------------------

LOTTO II**SUB₃**

Bene N°2 – Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano I ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 3, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5 vani, superficie di 97,00 mq, rendita euro 361,52.

Il bene n.2 è costituito da un'unità abitativa sita al primo piano del fabbricato. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, n. 2 bagni e cucina. Completano l'appartamento n.2 balconi di circa 38,00 mq complessivi. La superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. L'immobile è abitato dal
(vedi verbale accesso del custode)

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.		Cat.	Class e	Consiste nza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	2	1601	3		A/2	4	5, vani	109,00 mq	361,52	I

Criterio valutazione

in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale che mettono in discussione la legittimità edilizia dei beni staggiti e dalle evidenze riscontrate



nella documentazione acquisita, la scrivente ritiene di dover valutare il compendio pignorato in base al suo Valore commerciale valutato in fase esecutiva decurtato di un'ulteriore 30% in quanto non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di Melito in merito alla conformità della lottizzazione realizzata e al rispetto delle prescrizioni urbanistiche stabilite.

VALORE FINALE LOTTO II

In virtù di quanto detto si ritiene congruo attribuire il valore all'appartamento in oggetto effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti, così facendo si ottiene un valore stimato di **Euro 125.828**

VALUTAZIONE DELLE DECURTAZIONI

- Non risultano pervenute le conformità degli impianti. Si valuta che il costo per possibili adeguamenti nella cifra di euro 500,00
- Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale. Si valutano possibili adeguamenti per la cifra di euro 500,00

<u>VALORE COMMERCIALE LOTTO II</u>	
Valore immobile sub.3	€ 140.920,00
Adeguamento conformità impianti	€ 500,00
Costi conformità APE	€ 500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 14.092,00
VALORE LOTTO II	€ 125.828,00

VALORE LOTTO I CON DECURTAZIONE DEL 30% (37.748,00)

<i>VALORE DECURTATO FINALE LOTTO II</i>	<i>€ 88.080,00</i>
--	---------------------------

LOTTO III- SUB₄

Bene N°3- Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano II/III ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza di 5,5 vani, superficie di 97,00 mq, rendita euro 397,67.

Il bene n.3 è costituito da un'unità abitativa sita al secondo piano del fabbricato ed è suddiviso su due livelli: appartamento e terrazzo di copertura. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, n.2 bagni e cucina. Completano l'appartamento n.2 balconi di circa 38,00 mq complessivi. La



superficie interna lorda è di circa 100,00 mq. mentre quella del terrazzo di copertura è di circa 130,00 mq. L'immobile è abitato dal sig.
(vedi verbale accesso custode)

Catasto FABBRICATI (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	rendita	Piano
	2	1601	4	A/2	4	5,5 vani	119,00 mq	397,67 euro	2/3

All'interno dell'appartamento risulta eliminato il tramezzo presente nella planimetria catastale che divideva la cucina dal soggiorno. Questa modifica non risulta autorizzata da alcuna autorità competente come non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. Tale trasformazione interna al volume dell'appartamento è sanabile attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R: 380/01 e s.m. Il costo approssimativo quantificato all'attualità è di circa € 3500,00 circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale degli spazi esistenti

CRITERIO VALUTAZIONE

in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale che mettono in discussione la legittimità edilizia dei beni staggiti e dalle evidenze riscontrate nella documentazione acquisita, la scrivente ritiene di dover valutare il compendio pignorato in base al suo Valore commerciale valutato in fase esecutiva decurtato di un'ulteriore 30% in quanto non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di Melito in merito alla conformità della lottizzazione realizzata e al rispetto delle prescrizioni urbanistiche stabilite.

VALORE FINALE LOTTO III

In virtù di quanto detto si ritiene congruo attribuire il valore all'appartamento in oggetto effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti, così facendo si ottiene un valore stimato di **Euro 196.903**

VALUTAZIONE DELLE DECURTAZIONI

- Non risultano pervenute le conformità degli impianti. Si valuta che il costo per possibili adeguamenti nella cifra di euro 500,00
- Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale. Si valutano possibili adeguamenti per la cifra di euro 500,00

All'interno dell'appartamento risulta eliminato il tramezzo presente nella planimetria catastale che divideva la cucina dal soggiorno. Questa modifica



non risulta autorizzata da alcuna autorità competente come non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. Tale trasformazione interna al volume dell'appartamento è sanabile attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m. Il costo approssimativo quantificato all'attualità è di circa € **3500,00** circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale

VALORE LOTTO III

<u>VALORE COMMERCIALE LOTTO III</u>	
Valore immobile sub.4	€ 196.903,00
Adeguamento conformità impianti	€ 500,00
Costi conformità APE	€ 500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 19.690,00
Decurtazione per aggiornamento urbanistico e catastale	€ 3.500,00
VALORE FINALE LOTTO III	€ 172.713,00

VALORE LOTTO III CON DECURTAZIONE DEL 30% (51.814,00)

VALORE DECURTATO FINALE LOTTO III	€ 120.899,00
--	---------------------

LOTTO IV- SUB5

- **Bene N°4-** Unità immobiliare (immobile a destinazione C/6) sito in Melito alla via delle Ginestre n.14/A, piano S1 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.2, p.lla 1601, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consistenza di 126 mq., rendita euro 208,24.

Il bene n.4 è costituito da un locale sito al livello seminterrato e adibito a garage. La distribuzione interna non corrisponde allo stato dei luoghi per piccole difformità riguardanti la distribuzione dello spazio interno. La superficie complessiva è di circa 130,00 mq. Al locale si accede tramite una discesa carrabile. L'immobile risulta utilizzato da (vedi verbale del custode)

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.		Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita euro



2	1601	5	C/6	3	1269,00 mq.	140,00 mq	208,24	S1
---	------	---	-----	---	-------------	-----------	--------	----

VALORE FINALE LOTTO IV

In virtù di quanto detto si ritiene congruo attribuire il valore all'appartamento in oggetto effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti, così facendo si ottiene un valore stimato di **Euro 24.476,00**

VALUTAZIONE DELLE DECURTAZIONI

- Non risultano pervenute le conformità degli impianti. Si valuta che il costo per possibili adeguamenti nella cifra di euro 500,00
- Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale. Si valutano possibili adeguamenti per la cifra di euro 500,00
- All'interno del garage la distribuzione interna degli spazi risulta diversa da quanto dichiarato nella planimetria catastale. Questa modifica non risulta autorizzata da alcuna autorità competente come non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. Tale trasformazione interna al volume dell'appartamento è sanabile attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m. Il costo approssimativo quantificato all'attualità è di circa € **3500,00** circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale

Criterio valutazione

in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale che mettono in discussione la legittimità edilizia dei beni staggiati e dalle evidenze riscontrate nella documentazione acquisita, la scrivente ritiene di dover valutare il compendio pignorato in base al suo Valore commerciale valutato in fase esecutiva decurtato di un'ulteriore 30% in quanto non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di Melito in merito alla conformità della lottizzazione realizzata e al rispetto delle prescrizioni urbanistiche stabilite.

VALORE LOTTO IV

<u>VALORE COMMERCIALE LOTTO IV</u>	
Valore immobile sub.5	€ 54.749,00
Adeguamento conformità impianti	€ 500,00
Costi conformità APE	€ 500,00



Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 5.474,00
Decurtazione per aggiornamento urbanistico e catastale	€ 3.500,00
VALORE FINALE LOTTO IV	€ 44.775,00

VALORE DECURTATO FINALE LOTTO III	€ 31.343,00
--	--------------------

VALORE LOTTO IV CON DECURTAZIONE DEL 30% (13.432,00)

TOTALE VALORE COMMERCIALE LOTTI CON DECURTAZIONE 30%

VALORE COMMERCIALE LOTTO I	96.950,00 euro
VALORE COMMERCIALE LOTTO II	88.080,00 euro
VALORE COMMERCIALE LOTTO III	120.899,00 euro
VALORE COMMERCIALE LOTTO IV	31.343,00 euro

